



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

"2022, EL AÑO DE RICARDO FLORES MAGÓN

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

**JUICIO SUMARIO CIVIL  
SOBRE OTORGAMIENTO Y  
FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA  
EXPEDIENTE: 46/2020**

"En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones XXV y XXVII; 51 fracción XXXIV y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial que encuadra en esos supuestos normativos" / o. a. m.

## SENTENCIA DEFINITIVA

**Yautepec, Morelos, a once de julio del año dos mil veintidós.**

**VISTOS**, para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente número **46/2020**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, radicado en la **Primera Secretaría**; y,

## RESULTANDOS:

**1.-PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **veinte de enero del dos mil veinte**, ante la Oficialía de partes de este Distrito Judicial, que por turno correspondió a este Juzgado; compareció \*\*\*\*\*, demandando en la vía Sumaria Civil de \*\*\*\*\*, las siguientes pretensiones:

*"... a).- El otorgamiento y firma de la escritura pública a mi favor, \*\*\*\*\* medidas y colindancias \*\*\*\*\* manifestando bajo protesta de decir verdad que dicho \*\*\*\*\* catastrales del estado de Morelos, bajo el número de folio electrónico inmobiliario \*\*\*\*\*."*

*b).-El pago del cincuenta por ciento correspondiente a los gastos de escrituración y registro ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del inmueble mencionado en la pretensión que antecede y que es materia del presente juicio, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1784 del Código Civil del Estado de Morelos.*

*c).-El pago de daños y perjuicios que he sufrido por el incumplimiento y comisión de la demandada de otorgar la escritura pública definitiva.*

*d).-El pago de gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio...."*

Exponiendo como hechos los que plasmó en su escrito inicial de demanda los cuales se tiene aquí por reproducidos como si se insertasen en obvio de repeticiones, invocando el derecho que creyó aplicable, anexando la documental base de su acción.

**2.-ADMISIÓN DE DEMANDA.** Por auto de **veintitrés de enero de dos mil veinte**, se tuvo por admitida la demanda en la vía Sumaria Civil, ordenando emplazar a la parte demandada, concediéndole el término legal de cinco días para contestar la demanda entablada en su contra.

**3.-ANOTACIÓN MARGINAL.-** Por auto de fecha **veintiuno de febrero de dos mil veinte**, a petición del abogado patrono de la parte actora, se ordenó girar atento oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, para el efecto de que se ordenara a quien correspondiera, realizara la anotación marginal, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio y registrado bajo el número electrónico **\*\*\*\*\***, el cual se encuentra sujeto a litigio.

Circunstancias que dio cumplimiento la autoridad administrativa mediante el oficio número **ISRyC/DJ/1646/2020**, con fecha de inscripción del día **ocho de septiembre de dos mil veinte**, al cual le recayó el proveído del día **quince de septiembre de dos mil veinte**.

**4.-CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.** - Por auto de fecha **veinticinco de febrero del dos mil veinte**, previa certificación secretarial, se tuvo a **\*\*\*\*\*** en su carácter de parte demandada, en tiempo y forma dando contestación a la demanda entabla en su contra, y en virtud de haberse fijado la litis en términos del artículo 371 del Código Procesal Civil Vigente para el Estado, se señaló la **audiencia de conciliación y depuración**.

**5.- AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN Y DEPURACIÓN.** - En diligencia de fecha **veinte de octubre del año dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración en donde no compareció ninguna de las partes (actora y demandada), por tanto, se ordenó depurar el presente juicio, mandándose abrir el juicio a prueba por el plazo legal de **CINCO DÍAS**, común para ambas partes.

**6.- ADMISIÓN DE PRUEBA DEL ACTOR.** - Por auto del día **ocho de noviembre dos mil veintiuno**, este Órgano jurisdiccional proveyó lo relativo a las pruebas ofrecidas únicamente por la actora siendo las siguientes:

**\*Confesional y declaración de parte** a cargo de **\*\*\*\*\***.

**\*Documental privada** consistente en original del **\*\*\*\*\***, celebrado entre **\*\*\*\*\*** en su carácter de beneficiaria y **\*\*\*\*\*** en su carácter de cedente, **\*\*\*\*\***.

**\*Documental privada** consistente en **\*\*\*\*\***; expedida por los integrantes del Comisariado Ejidal del Poblado de Cocoyoc, del Municipio de Yautepec, Morelos.

**\*Certificado de libertad de gravamen** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble identificado **\*\*\*\*\***

**\*Documental pública** consistente en plano general de lotificación, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos Municipales del H. Ayuntamiento Constitucional de Yautepec, Morelos, del cual se deriva **\*\*\*\*\*** cuyo propietario es **\*\*\*\*\***.

**\*Documental pública** consistente en **\*\*\*\*\*** de fecha **24 de marzo de 2009**, emitido por el entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, **\*\*\*\*\*** a favor de



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

**JUICIO SUMARIO CIVIL  
SOBRE OTORGAMIENTO Y  
FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA  
EXPEDIENTE: 46/2020**

\*\*\*\*\*, respecto de \*\*\*\*\* en el Municipio de Yautepec, Morelos.

**Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\* .

La instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana

**7.- ADMISIÓN DE PRUEBA DEL DEMANDADO.** - Por auto del día **veinte de abril dos mil veintidós**, en términos del artículo **414 y 432** del Código Procesal Familiar Vigente para Estado de Morelos, este Juzgado proveyó lo relativo de las pruebas ofrecidas por la parte demandada siendo las siguientes:

\* **Confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*.

**8.- AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS y CITACIÓN PARA SENTENCIA.** El día **veintiocho de junio del dos mil veintidós**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofertadas por las partes, por lo que una vez desahogadas las mismas se pasó a la etapa de alegatos, y acto seguido, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

**CONSIDERACIONES y FUNDAMENTOS:**

**I. COMPETENCIA.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

*"Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

*"Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

*"Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar".*

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por **materia**, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la **cuantía**, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, el cual a la letra dice:

*"..Artículo 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.*

*La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.*

*Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.*

Por lo tocante a la competencia por razón del **grado**, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

Finalmente, por razón del **territorio**, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23 y 34 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, precepto último que señala el Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, el cual se desprende de autos es el ubicado en: **\*\*\*\*\*** y por cuanto al inmueble materia del contrato de igual forma esta dentro de la competencia de este juzgado.

**II. LA VÍA.** A continuación, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **604** fracción **II** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

*"Cuándo procede el juicio sumario. Se ventilarán en juicio sumario:... (...)*

*II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley..."*

De lo anterior se desprende, que la pretensión principal intentada por el actor tiene señalada tramitación especial; esto es, se encuentra dentro de las hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario, concretamente en su fracción II al tratarse de un **otorgamiento y firma de escritura**, acción que está determinada con certeza por la Ley Adjetiva Civil, existiendo además disposición jurídica que señala su tramitación en la vía sumaria; resultando



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

**JUICIO SUMARIO CIVIL  
SOBRE OTORGAMIENTO Y  
FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA  
EXPEDIENTE: 46/2020**

procedente la vía elegida por los actores, tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia.

**III. LEGITIMACIÓN.** Conforme a la sistemática jurídica que establecen los preceptos legales **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se procede a examinar la **legitimación activa y pasiva de las partes que intervienen en el presente Juicio**, misma que debe ser analizada de oficio en sentencia definitiva, aún sin que la contraparte las haya objetado por vía de excepción.

En este orden de ideas, debe decirse que la legitimación ad causam, es el derecho sustancial, que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona a diferencia de la legitimación ad procesum que se refiere a que ese derecho ser ejercitado en el proceso por quien tenga aptitud para hacerlo valer en su juicio.

En la especie, la parte actora, **\*\*\*\*\***, para acreditar la legitimación activa exhibió como documentos base de su acción las siguientes:

***\*Documental privada** consistente en original del \*\*\*\*\* de fecha **veinte de marzo de dos mil catorce**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de beneficiaria y \*\*\*\*\* en su carácter de \*\*\*\*\* del municipio de Yautepec, Morelos.*

***\*Certificado de libertad de gravamen** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble identificado \*\*\*\*\*.*

***\*Documental pública** consistente en plano general de lotificación, emitido por la \*\*\*\*\* cuyo propietario es \*\*\*\*\*.*

Documentos a los cuales se les otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos **436, 437, 444, 490 y 491** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado de Morelos, mismas que se valoran en su conjunto atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y que sujetan su eficacia probatoria para acreditar que **\*\*\*\*\***, tiene legitimación para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, así también, con dicha documental se acredita la legitimación pasiva de **\*\*\*\*\***, al haber sido suscrito por el demandado y derivado de la relación contractual que une a las partes, se advierte que son las personas obligadas por ley para satisfacer el derecho que dice tener el accionante respecto del otorgamiento y firma de la escritura por la venta del inmueble ubicado como \*\*\*\*\*.

Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la

legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma.

**IV.-ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** - Es menester, precisar que, en el escrito de contestación de fecha **veintiuno de febrero de dos mil veinte**, que realizó **\*\*\*\*\***, se aprecia que no expuso defensas y excepciones, entendiéndose las **defensa** como las negaciones formuladas por la demandada respecto a los hechos o el derecho invocado y hecho valer por el actor. Y las **excepciones** son las afirmaciones de la demandada en relación con los presupuestos procesales o la fundamentación de la pretensión, la excepción es donde se muestran hechos que tienden a impedir, modificar o destruir la acción.

En ese contexto, no existe, defensa alguna por parte de la demandada **\*\*\*\*\***, en relación a la acción intentada por la actora, por lo que, los hechos que asevero en su escrito de contestación serán examinados en el estudio de la acción.

**V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** En atención que, no existen cuestiones incidentales que resolver, se procede a resolver la acción principal, presentada por **\*\*\*\*\*** quien demanda de **\*\*\*\*\***, las pretensiones que se encuentran en el preámbulo del presente fallo, mismas que en este apartado se tienen como si a la letra se insertaran en obvio de repeticiones innecesarias.

Previo a emprender, el análisis de las pruebas aportadas, es menester señalar que, el Código Civil vigente del Estado de Morelos, respecto al contrato, en sus ordinales 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1687, 1688, y 1715, establecen lo siguiente:

*"Artículo 1669.- Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones."*

*"Artículo 1670.- Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título."*

*A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código."*

*Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos."*

*"Artículo 1671.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."*

*"Artículo 1672.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."*

*"Artículo 1673.- El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos"*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

**JUICIO SUMARIO CIVIL  
SOBRE OTORGAMIENTO Y  
FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA  
EXPEDIENTE: 46/2020**

*que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente [...]."*

*"Artículo 1687.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente."*

*"Artículo 1688.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, y gratuito aquel en que el provecho es solamente para una de las partes.-"*

*"Artículo 1715.- Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios."*

En el caso a estudio el punto de partida, lo es, el **otorgamiento y firma de escritura pública** que reclama \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, fundando sus pretensiones la hoy actora en el \*\*\*\*\* celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de beneficiaria y \*\*\*\*\* en su carácter de \*\*\*\*\*.

A saber, resulta importante precisar que **la acción pro forma**, o de otorgamiento y firma de escritura promovida por la actora, se clasifica dentro de las llamadas acciones personales, que tienen por objeto garantizar o proteger un derecho personal proveniente de un contrato o de un cuasicontrato, es decir, de hechos u omisiones de los que pudieran derivar obligaciones conforme al propio acuerdo de voluntades.

La causa generadora. Es un medio a través del cual la actora entra a poseer el bien **con el ánimo de ser propietaria**, tiene que acreditarlo, a través de un justo título, de un documento, que le permita tener la **propiedad**.

Resulta coincidente con lo expuesto, la Tesis aislada con Registro digital: 258325, Instancia: Pleno, Sexta Época, Materias: Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen XXXVII, Primera Parte, página 210, cuyo rubro dice:

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, CUANDO ES UNA ACCIÓN PERSONAL PARA LOS EFECTOS DE LA COMPETENCIA.-** *Si de la misma demanda se desprende que la acción que se entabla es una acción personal, pues sólo se exige el otorgamiento de la escritura, del contrato de compraventa pactado hecho que es personal del demandado, y para nada se menciona la entrega de la finca, objeto de dicho contrato es erróneo asentar que la acción es la que se cita en la fracción III del artículo 161 del código procesal del Estado de Jalisco, es decir, una acción sobre bienes inmuebles, pues aunque la consecuencia de la firma de la escritura sea la entrega de la finca, en la demanda no exige ésta, y*

*para el efecto de la competencia debe atenderse a lo pedido en la demanda, sin tener en cuenta las consecuencias posteriores. En consecuencia, debe estimarse que la acción entablada por el actor, es personal para el efecto de ordenar la contienda de competencia.*

En esa tesitura, cabe agregar que en el caso de los derechos personales, a contrario de los reales, existe un sujeto pasivo determinado, con la obligación concreta de hacer, de dar o no hacer alguna cosa.

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en los numerales antes citados, el contrato es el acto jurídico que no sólo sirve para constituir derechos reales, sino también para transferirlos, dado que ese precepto dispone que los convenios que producen derechos o transfieren las obligaciones, toman el nombre de contratos.

De ese modo, la transmisión puede referirse a la totalidad de los derechos patrimoniales o reales de una persona o de una parte alícuota de los mismos.

Además, la transmisión de los derechos entre vivos puede tener su causa en un contrato de compraventa, donación, dación en pago o en uno de cesión de derechos, etcétera.

Efectivamente, en el \*\*\*\*\* una de las partes transfiere a otra sus derechos, y se perfecciona con el simple consentimiento de los contratantes.

Lo cual implica que **los derechos de propiedad de la cosa u objeto que eran del cedente pasan a formar parte del patrimonio del cesionario**, quien los recibe y se incorporan a su esfera de dominio.

Dada la especial naturaleza del **contrato de cesión de derechos**, es dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte.

Es decir, si la cesión de derechos es a título oneroso, podría configurar un contrato de compraventa, si existe un precio cierto en dinero a cambio del derecho cedido; o una donación, si se celebran a título gratuito; o en su caso, una permuta si las partes acuerdan dar una cosa por otra.

Por las razones expuestas, **el contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido**, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que **es apto para transmitir la propiedad** y, como consecuencia de ello, que posee el inmueble como propietario.

Es aplicable la siguiente tesis aislada, con Registro digital: 172816, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.7o.C.90 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Abril de 2007, página 1668, cuyo rubro dice:

***CESIÓN DE DERECHOS, SI EN EL CONTRATO SE TRANSMITEN LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE, ÉSTE CONSTITUYE UN TÍTULO***





PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

**JUICIO SUMARIO CIVIL  
SOBRE OTORGAMIENTO Y  
FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA  
EXPEDIENTE: 46/2020**

**SUBJETIVAMENTE VÁLIDO PARA ACREDITAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO.**- Si en un contrato de cesión de derechos una de las partes transfiere a otra sus derechos, ello implica que la propiedad de la cosa u objeto que eran del cedente pasan a formar parte del patrimonio del cesionario, quien la recibe y la incorpora a su esfera de dominio. Dada la especial naturaleza del contrato de cesión de derechos, es dable señalar que se trata de un contrato consensual, que puede adquirir modalidades diversas en función de la causa-fuente que lo origine o según los términos en que se pacte. Es decir, si la cesión de derechos es a título oneroso, podría configurar un contrato de compraventa, si existe un precio cierto en dinero a cambio del derecho cedido; o una donación, si se celebran a título gratuito; o en su caso, una permuta si las partes acuerdan dar una cosa por otra. Por las razones expuestas, el contrato de cesión de derechos puede constituir un título subjetivamente válido, para hacer creer, fundadamente al cesionario, que es apto para transmitir la propiedad y, como consecuencia de ello, que se posee el inmueble con el carácter de propietario.

**SIN EMBARGO**, en el caso a estudio, tenemos que, \*\*\*\*\* , cedió los derechos posesorios a \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*.

Por tanto, el haber cedido los derechos posesorios \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , no circunscribe totalmente en lo que establecen los referidos preceptos antes citados, al desprender del contrato de cesión derechos que la parte actora basa su acción, en la transmisión de **la posesión** que afirmo tener \*\*\*\*\* con respecto al bien inmueble del que se habla, esto es, los derechos de posesión, lo que se acredita con el \*\*\*\*\* de fecha **veinte de marzo de dos mil catorce**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de beneficiaria y \*\*\*\*\* en su carácter de cedente, esencialmente en su **cláusula primera**, la cual dice:

**PRIMERA.**-Declara el \*\*\*\*\* que el predio antes descrito de su propiedad, y que se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad alguna el cual se encuentra en quieta y pacífica posesión, exento en el pago de impuesto predial \*\*\*\*\* que se ha descrito en el presente instrumento a favor de la C. \*\*\*\*\* , con todas sus entradas, salidas, usos y costumbres, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda en lo presente y futuro.

En consecuencia, **SI \*\*\*\*\***, **NO** tiene dentro de su patrimonio el derecho de propiedad **SINO** únicamente el de **POSESIÓN**, se advierte que carecen de la escritura que ampara los derechos de propiedad de dicho bien raíz, por no haber realizado el trámite correspondiente para su obtención, por tanto **prevalece la carencia de ese elemento fundamental**, el derecho de propiedad, a fin de dar la certeza jurídica de ese derecho el cual fundamentalmente debe emanar de la celebración de **un contrato idóneo**, ya que es requisito indispensable que exista un contrato sobre un derecho de propiedad y que sus obligaciones estén

cumplidas por ambas partes, para que sea susceptible de inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

De lo anterior se desprende que de manera rigorista y apegados al sentido literal de los artículos que regulan la figura de cesión de derechos (contrato), el documento base de la acción que aquí se analiza es un título insuficiente para que proceda el **otorgamiento y firma de escritura pública** a favor de **\*\*\*\*\***, ya que tal documento -contratos de cesión de derechos- en principio, no son de los que considera la ley civil como traslativos de dominio y que ante ello, tales contratos en estricto sentido no constituyen un documento apto para poseer en concepto de propietario, pues en realidad son una de las formas de transmisión de los derechos personales.

De lo anteriormente expresado se advierte que, en estricto sentido, los contratos de cesión de derechos que se invocó como causa generadora de la posesión como elemento de la acción de **otorgamiento y firma de escritura pública** que reclama **\*\*\*\*\***, no son traslativos de dominio, sino en todo caso de derechos personales.

Es aplicable la siguiente tesis aislada con Registro digital: 2003828, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito de la Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C.105 C (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXI, Junio de 2013, Tomo 2, página 1245, cuyo rubro dice:

**COMPRAVENTA SOBRE DERECHOS DE POSESIÓN INSCRITA POR INMATRICULACIÓN. LA ACCIÓN PRO-FORMA ES IMPROCEDENTE PARA OTORGARLA EN ESCRITURA PÚBLICA, PORQUE NO SERÁ INSCRIBIBLE, POR NO ESTAR PLENAMENTE CONSTITUIDO EL DERECHO DE PROPIEDAD Y CARECER DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.-** *La finalidad de la acción pro-forma es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad como título inscribible. Por tal motivo, la acción pro-forma es personal y en principio no busca indagar sobre quién es el propietario, sino tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal. En esta tesitura, si el vendedor no tiene en su patrimonio el derecho de propiedad sino únicamente el de posesión (que puede estar inscrita por inmatriculación) la acción pro-forma no puede constituir el derecho de propiedad ni puede ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública, ante la carencia de previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que el derecho de propiedad del bien inmueble materia de la compraventa debe estar inscrito en dicho registro, con lo cual se cumplen las características de la inscripción registral que dotan de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato de compraventa privado. Por tanto, en principio no es requisito indispensable que el actor acredite que la parte demandada es propietaria del bien inmueble, ya que la acción pro-forma tiene como materia un derecho personal, que le da derecho a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor, la firmará el Juez en su rebeldía. Sin*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;  
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

**JUICIO SUMARIO CIVIL  
SOBRE OTORGAMIENTO Y  
FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA  
EXPEDIENTE: 46/2020**

*embargo, es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que las obligaciones del mismo estén cumplidas por ambas partes, para que proceda el otorgamiento y firma de escritura pública susceptible de inscribirse en el citado registro. Por tanto, debe existir un folio real en relación al bien inmueble de que se trate, puesto que el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que el registro de un documento protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro, siempre y cuando no se contravenga lo dispuesto por el derecho positivo mexicano.*

Finalmente, a fin de no desatender el material probatorio de obra en autos, aportado por las partes, en nada contribuye tanto para el actor como la parte demandada, como lo son:

**\*Confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*.

**\*Documental privada** consistente en \*\*\*\*\* del Municipio de Yautepec, Morelos.

**\*Certificado de libertad de gravamen** expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del inmueble identificado como \*\*\*\*\*.

**\*Documental pública** consistente en plano general de lotificación, emitido por \*\*\*\*\* , cuyo propietario es \*\*\*\*\*.

**\*Documental pública** consistente en certificado parcelario número\*\*\*\*\* del Ejido de Cocoyoc, en el Municipio de Yautepec, Morelos.

**Testimonial** a cargo de \*\*\*\*\*.

**\* Confesional y declaración de parte** a cargo de \*\*\*\*\*.

Medios convictivos, a los que **no** se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, por lo que, tomando en consideración las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia, conlleva a determinar que **no son eficaces**, para demostrar la propiedad que dice ostentar la actora sobre el bien inmueble materia del presente juicio.

Por lo que a criterio de la que resuelve, la parte actora \*\*\*\*\* **no acredita tener el contrato idóneo**, requisito indispensable para acreditar su derecho de propiedad, por lo que, el **contrato de cesión de derechos oneroso celebrado el veinte de marzo de dos mil catorce**, no es susceptible de inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

Es aplicable la siguiente Tesis Jurisprudencial, con registro digital: 220946, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias: Civil, Tesis: VI.2o. J/166, Fuente: Semanario Judicial

de la Federación. Tomo VIII, Diciembre de 1991, página 95, la cual a la letra dice:

**ACCIÓN. FALTA DE PRUEBA DE LA.-** *Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.*

Por tanto, **SE DECLARA IMPROCEDENTE** la acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** que dedujo la actora \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*.

**SE ABSUELVE** a la parte demandada \*\*\*\*\* de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos **96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 158, 247, 504, 505 y 506** del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se;

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando **I** de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* **no acredita tener el contrato idóneo**, requisito indispensable para acreditar su derecho de propiedad, por lo que, \*\*\*\*\* no es susceptible de inscribirse en el Instituto Registral y Catastral.

**TERCERO. - SE DECLARA IMPROCEDENTE** la acción de **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** que dedujo la actora \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* , **al no tener el contrato idóneo**, requisito indispensable para acreditar su derecho de propiedad.

**CUARTO.- SE ABSUELVE** a la parte demandada \*\*\*\*\* de todas y cada una de las pretensiones reclamadas por la parte actora.

**QUINTO.-**Se ordena girar atento oficio al **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, para el efecto de que ordene a quien corresponda proceda a realizar \*\*\*\*\* a través del oficio **ISRyC/DJ/1646/2020** de fecha **ocho de septiembre de dos mil veinte**, lo anterior para todos los efectos legales procedentes.

**SEXTO.-NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**A S Í**, en **DEFINITIVA**, lo resolvió y firma, la Jueza Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial del Estado, Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, ante el Secretario de Acuerdos, Licenciado **ISAAC ISAIÁS YÁÑEZ MILLÁN**, con quien actúa y da fe.